

Leevi Cederlöf

# KIINTEISTÖKEHITYSPROSESSIN KEHITTÄMINEN YHTEISTYÖSSÄ KUNNAN KANSSA

Rakennetun ympäristön tiedekunta  
Kandidaatintyö  
6/2019

# SISÄLLYS

1. JOHDANTO .....	1
1.1 Tutkimuksen taustaa .....	1
1.2 Tutkimuskysymykset .....	1
1.3 Tutkimusmenetelmä ja aiheen rajaukset .....	2
2. KIINTEISTÖKEHITYSPROSESSIN NYKYTILA .....	3
2.1 Kiinteistökehitysprosessimallit .....	3
2.1.1 Kiinteistökehitysprosessin kahdeksanosaiset mallit .....	3
2.1.2 Prosessimallien heikkoudet ja vahvuudet .....	4
3. KAAVOITUS KIINTEISTÖKEHITYKSESSÄ .....	5
3.1 Kaavoituksen tavoitteet .....	5
3.2 Kaavoituksen tasot .....	5
3.3 Kaavoituksen kulku Tampereen kaupungissa .....	6
3.4 Kaavoituksen tehokas toteuttaminen .....	8
3.5 Kunnalliset kaavat .....	11
3.5.1 Yleiskaava .....	11
3.5.2 Asemakaava .....	11
3.6 Kaavoituksen kustannukset .....	12
4. KIINTEISTÖKEHITYKSEN LUPA-ASIAT .....	13
4.1 Rakentamiseen tarvittavat luvat .....	13
4.1.1 Rakennuslupa .....	13
4.1.2 Toimenpidelupa .....	13
4.1.3 Ilmoitusmenettely .....	14
4.2 Lupahakemuksen käsittely .....	14
4.3 Lupapiste .....	15
4.4 Lupamenettelyn tehokas toteuttaminen .....	16
5. YHTEENVETO .....	17
LÄHTEET .....	19

# 1. JOHDANTO

## 1.1 Tutkimuksen taustaa

Kiinteistökehitysprosessin tarkoituksena on lisätä kehityksen kohteen arvoa, oli kyseessä tontti, tontilla sijaitseva rakennus tai sen osa. Rakennetun omaisuuden arvo Suomen kansallisvarallisuudesta on noin 80%, joten aihe on myös meillä Suomessa hyvin merkityksellinen. (Törmänen 2017)

Kiinteistökehitysprosessi on yritykselle työkalu, jolla se pyrkii mahdollisimman hyvään markkinatulokseen. Kiinteistökehitysprosessi sisältää useita eri vaiheita, joiden kautta kiinteistökehitysprosessin kokonaisuus toteutuu.

Kunnalla ja rakennusliikkeellä on yhteisten tavoitteiden lisäksi usein eriäviä tavoitteita rakentamiselle, joille tulee löytää kompromisseja tai rakentaminen viivästyy ja pahimmassa tapauksessa peruuntuu. Helsingin kaupungin tavoitteita ovat muun muassa olla muuttovoittoinen kaupunki uusien asuntojen rakentamisen seurauksena sekä eheyttää yhteiskuntarakennetta rakentamalla lähelle raidelinjoja (Helsingin kaupunki 2019a). Yritys toivoo hyvää tuottoa hankkeelta, joten se toteuttaa kiinteistökehitysprosessia kehittääkseen kohteen arvoa.

## 1.2 Tutkimuskysymykset

Päätutkimuskysymys on muotoiltu: Miten kiinteistökehitysprosessia voidaan kehittää yhteistyössä kunnan kanssa?

Tarkentavia kysymyksiä ovat:

- Mitä kaavoitus- ja rakennusluvanhankintaprosessi pitää sisällään?
- Miten kaavoitus- ja rakennusluvanhankintaprosessia voidaan kehittää rakennusliikkeelle tehokkaampaan muotoon?
- Miten kaavoitus- ja rakennusluvanhankintaprosessia voidaan kehittää kunnalle tehokkaampaan muotoon?

### **1.3 Tutkimusmenetelmä ja aiheen rajaukset**

Kandidaatintyössäni kuvaan kiinteistökehitysprosessin toteuttamista yhteistyössä kunnan kanssa ennen rakentamista erityisesti lupa- ja kaavoitusvaiheiden näkökulmasta. Lupa- ja kaavoitusvaiheessa kiinteistökehitysprosessi toimii aktiivisesti kunnan viranomaisten kanssa, joten päätöksenteko ja hankkeen edistyminen vaatii useamman osapuolen aikaa ja työtä.

Suomen alueellista kehitystä on viime vuosina leimannut voimakas muuttoliike kohti kasvukeskuksia, mikä tarkoittaa muuttotappioita suuressa osassa maata (VTT 2005). Kasvukeskuksiin syntyy muuttoliikkeen myötä tilantarve, jota pystytään hallitsemaan uusien asuntojen rakentamisella. Alueellinen kehitys ja muuttoliike aiheuttaa rakennusvalvonnalle ruuhkautumista ja hidastaa yksittäisen rakennusprosessin kulkua.

Kandidaatintyössäni rajaan kiinteistökehitysprosessin kaavoitus- ja luvanhanointaprosessin kulkuun ja sen kehittämiseen. Kandidaatintyö on toteutettu kirjallisuustutkimuksena.

## 2. KIINTEISTÖKEHITYSPROSESSIN NYKYTILA

### 2.1 Kiinteistökehitysprosessimallit

#### 2.1.1 Kiinteistökehitysprosessin kahdeksanosaiset mallit

Kiinteistökehitysprosessit ovat yksilöllisiä, mutta niiden kuvaamisen käytetään usein erilaisia malleja yksinkertaistamaan prosessia. Kiinteistökehitysprosessissa tehtävät etenevät samanaikaisesti, eikä prosessi ole suoraviivainen kuten mallit esittävät. Prosessin edetessä tulee ottaa huomioon myös tulevat poliittiset, taloudelliset, oikeudelliset ja sosiologiset tekijät. Prosessin päätöksentekohetket ovat jokaisen vaiheen lopussa, jolloin voidaan myös lopettaa tai palata takaisin aiempiin vaiheisiin prosessin tarvitessa tarkennusta tai muutoksia. Kehittämisen jälkeen kiinteistö siirtyy omaisuuden hallinnan piiriin. Kiinteistökehitysprosessi jaetaan usein kahdeksanosaiseen malliin, josta esimerkkinä Miles et al. –kirjan ja Kykyri-Kiiraksen mallit, jotka on esitetty taulukossa 1. (Kiiras & Tammilehto 2014, s. 67-68)

**Taulukko 1 Kiinteistökehityksen kahdeksanvaiheiset prosessimallit.**

Miles et al	Kykyri, Kiiras
1. Idean keksiminen	1. Kehityskohteiden haku
2. Idean kehittäminen	2. Nykytila-analyysi
3. Kannattavuusanalyysi	3. Uuden liikeidean haku
4. Sopimusneuvottelut	4. Markkinointi, myynti
5. Sopimusten solmiminen	5. Rakennuttaminen
6. Rakentaminen	6. Suunnittelu
7. Käyttöönotto	7. Rakentaminen
8. Kiinteistön johtaminen	8. Käyttöönotto

Kiinteistökehityskohteella on kaksi vaihtoehtoista lähtötilannetta. Kiinteistökehittäjällä on valmiina kiinteistö tai asiakas, joten prosessin lähtötilanne ja näkökulma vaihtelee näiden kahden lähtötilanteen välillä. Asiakkaita etsivältä kiinteistökehittäjältä on hyvä löytyä kattava asiakkaiden verkosto (asiakassalkku). Tonttia etsivältä kiinteistökehittäjältä tulee löytyä tonttivaranto tai hyvä tietämys vallitsevasta tonttitilanteesta. Molemmissa tapauksissa tarvitaan nopeaa ja joustavaa suunnitteluprosessia sekä järkevää markkinointia nopeita tarjouksia varten. (Kiiras & Tammilehto 2014, s. 69)

### **2.1.2 Prosessimallien heikkoudet ja vahvuudet**

Prosessimallit kuvaavat kiinteistökehityshankkeita kahdeksankohtaisena toimintona, mutta todellisuudessa vaiheet ovat käynnissä myös samanaikaisesti, mitä mallit eivät ota huomioon. Prosessissa voidaan myös palata aiempaan vaiheeseen ja tehdä korjauksia tai lähestyä prosessia toisen vaihtoehdon kautta, mitä on vaikea kuvata yksinkertaisessa kiinteistökehitysprosessimallissa. (Kiiras & Tammilehto 2014, s. 68)

Prosessimallit ovat kuitenkin hyviä yksinkertaistuksia ja muistilistoja kiinteistökehitysprosessiin ryhtyvälle. Malli kertoo prosessin tärkeimmät vaiheet ja avaa prosessin eri vaiheiden toimintatapaa. (Kiiras & Tammilehto 2014, s. 68)

## 3. KAAVOITUS KIINTEISTÖKEHITYKSESSÄ

### 3.1 Kaavoituksen tavoitteet

Kunta asettaa pitkäkestoisia strategisia tavoitteita, jotka määrittävät, kuinka kunta ohjaa maankäyttöä ja kaavoitusta. Strategiaa muodostaessa kunta sovittaa yhteen eri toimintojen, kuten esimerkiksi elinkeinotoiminnan ja liikuntatoimen tarpeet. Kaavoituksen lähtökohta on siis tuottaa erilaisia käyttäjäryhmiä palveleva lopputulos, joka on taloudellisesti toteutuskelpoinen. (Rakli 2014, s. 7-8)

Kaavoituksen tehtävänä ei ole estää muutosta vaan hallita sitä estämällä epäedullista kehitystä sekä tunnistamalla ja tukemalla positiivisia vaikutuksia. Kaavoituksen avulla mahdollistetaan ympäristön muuntautuvuus ja itseohjautuva uudelleen järjestyminen. Visioissa ja strategioissa määritellään laadullisin tavoitein rajat, joiden sisällä kehitys tulee tapahtua. Kaavoitus tilallistaa kaupungin strategiat ja auttaa niiden toteutumisen seurannassa. (Jama et al. 2018, s. 42)

Kunnan tahtotila voi näkyä esimerkiksi yleiskaavassa, joka on tehty yhteistyössä virkamiesten ja luottamusmiesten kesken. Kaavasta päätetään kunnanvaltuustossa, joten luottamusmiehet määrittävät loppukädessä kunnan näkemyksen strategiasta. (Rakli 2014, s. 7-8)

Kaavoitus on maankäytön suunnittelua, jolla määritellään, mihin tarkoitukseen maa-alueita saa käyttää ja mitä niille voidaan rakentaa. Kaavoituksella pyritään tuottamaan hyvää ja toimivaa ympäristöä. (Tampereen kaupunki 2019a)

### 3.2 Kaavoituksen tasot

Alueiden käyttöä ja rakentamista säädellään kaavoituksella, joka jaetaan eri kaavatasoihin. Yleispiirteisempi kaava ohjaa yksityiskohtaisemman kaavan suunnittelua. (Helsingin kaupunki 2019b)

Kaavoitus on monimutkainen prosessi, sillä se jaetaan useaan eri tasoon, jotka tarkoittavat aikaisemman tason määräyksiä sopivaksi tietyille alueelle. Tasot käsittelevät eri kokoisia tavoitteita valtakunnallisesta tasosta yksittäisiin rakennuksiin kuten autotalliin asti. Ylemmistä tasoista vastaa ympäristöministeriö ja maakunnan liitto. Tampereen seudun maakuntakaavasta vastaa Pirkanmaan liitto. Yksityiskohtaisemmat kaavoituksen tasot

ovat kunnan tai kaupungin vastuulla. Kuntien vastuu käsittää yleis- ja asemakaavat. Kunnassa kaavoitusta ohjaavat ja valvovat ympäristöministeriö ja ELY-keskukset. (Tampereen kaupunki 2019a)

Kaavoitustasoilla on omat tehtävänsä. Kaavoituksen suunnittelun tarkentuessa suunniteltava alue pienenee ja maankäytön tavoitteet tarkentuvat. Maakuntakaavasta jokaisessa kunnassa saattaa olla voimassa useitakin yleiskaavoja. Yleiskaavan sisällä on usein olemassa useampia asemakaavoja, jotka tarkentavat yleiskaavaa alueittain. (Tampereen kaupunki 2019a)

Yksityiskohtaisten kaavojen tulee olla suunniteltu ylempitasoisten kaavojen perusteella, mutta niiden ei tarvitse noudattaa yksityiskohtaisesti niissä asetettuja aluerajoja, jota kutsutaan ohjausvaikutukseksi. Maakuntakaavassa muodostetaan sanallisesti esitetyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kartalla toimivaan muotoon. Samoin yleiskaava pohjautuu maakuntakaavaan, ja asemakaavan pohjana toimii yleiskaava. (Tampereen kaupunki 2019a)

### **3.3 Kaavoituksen kulku Tampereen kaupungissa**

Maanomistaja tai jokin kaupungin taho tekee aloitteen tai hakemuksen kaavan laatimista varten, jonka myötä kaavan laatiminen aloitetaan, mikäli kaupunki pitää sitä tarkoituksenmukaisena. Yksityishenkilön hakiessa kaavamuutosta ei hänen kannata tehdä liian tarkkoja suunnitelmia rakennushankkeen toteutuksesta. Hankkeen alkuvaiheissa on kannattavaa kysyä kaavoittajalta, mikäli hanketta on mahdollista suorittaa. (Tampereen kaupunki 2019b)

Kaavamuutoshakemuksen pohjalta laadittava vireillepanokulutus julkaistaan kaupungin verkkosivuilla ja mahdollisesti paikallissanomissa. Suurten hankkeiden parissa hankkeen alkamisesta tiedetään kauan etukäteen, joten ne voidaan laittaa vireille kaavoituskatsauksessa. (Tampereen kaupunki 2019b)

Kunnan tulee tiedottaa kaavamuutoksesta, jotta kaavat voidaan toteuttaa niiden osapuolten kanssa, joihin kaavamuutos vaikuttaa. Kaavoituksen tiedotus on olennaista, jotta osalliset voivat seurata ja vaikuttaa kaavoitukseen. (Ympäristöhallinto 2013)

Kaavamuutoksen tavoitteen ja laadun selvetessä ryhdytään laatimaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, josta selviää, millaisen käsittelyn kaavamuutos vaatii, ja miten naapureille tiedotetaan kaavamuutoksesta. Hankkeen suuruuden kasvaessa täytyy hankkeen vaikutuksia miettiä entistä tarkemmin ja kuulla ympäristön mielipiteitä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käytännössä suunnitteluprosessin suunnittelua, jonka pohjalta ryhdytään kaavoitukseen. (Tampereen kaupunki 2019b)



Aiemmin vaiheiden aikana kerätyn aineiston perusteella laaditaan kaavaluonnos, joka vastaa mahdollisimman hyvin asetettuja tavoitteita. Suunnittelun aikataulua on vaikea tietää tarkasti. Osapuolten kesken voidaan tarpeen vaatiessa järjestää neuvotteluita tai yleisötilaisuuksia. Suurten hankkeiden parissa luonnosvaiheessa kehitetään usein useampia vaihtoehtoisia ratkaisuja, joista kysytään mielipiteitä. (Tampereen kaupunki 2019b)

Ehdotusvaiheessa luonnos viimeistellään ehdotukseksi, josta pyydetään lausunnot kaupungin hallintokunnilta ja muilta viranomaisilta. Asiakirjat lähetetään aloitteen tekijän tiedoksi. Lausuntojen perusteella ehdotusta voidaan vielä tarkentaa ennen yhdyskuntalautakunnan käsittelyä. (Tampereen kaupunki 2019b)

Asemakaavat käsitellään yhdyskuntalautakunnassa. Käsittely suoritetaan mahdollisesti useampaan kertaan, mikäli asia on kiistanalainen. Käsittelyn jälkeen kaava asetetaan virallisesti nähtäville, jolloin siitä voi jättää muistutuksen. Muistutukset ja niiden vastineet käsitellään yhdyskuntalautakunnassa. Jos kaavaan ei tule muistutuksien kautta muutoksia, siirrytään seuraavaan vaiheeseen. Yleiskaavojen tapauksessa päätökset tehdään joko yhdyskuntalautakunnassa tai kaupunginhallituksessa, riippuen kaavan laajuudesta ja tarkkuudesta. (Tampereen kaupunki 2019b)

Kuntien välisessä yhteistyössä laadittu kaava hyväksytään erillisessä toimielimessä, joka on perustettu kaavaa varten. Kaavan hyväksymisen jälkeen käynnistyy valitusaika, jonka umpeuduttua kaava tulee voimaan, mikäli valituksia ei jätetä. (Tampereen kaupunki 2019b)

Mikäli osapuoli ei ole tyytyväinen kaavoituksen lopputulokseen yhteistyöstä huolimatta, osapuoli voi hakea muutosta kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen. Kaikki asianosaiset, kuten kuntalaiset, yhteisöt ja valtion viranomaiset, ovat oikeutettuja valituksiin. (Ympäristöhallinto 2013)

Jos kaavasta valitetaan, asia siirtyy hallinto-oikeuteen, ja prosessi voi kestää vuosia. Jos osapuolet eivät hyväksy ratkaisua, kaava valituksineen siirtyy korkeimpaan hallinto-oikeuteen. (Tampereen kaupunki 2019b)

### 3.4 Kaavoituksen tehokas toteuttaminen

Tampereen teknillisen yliopiston ja WSP Finland Oy:n Kammi-hankkeessa on todettu yhden kaavatason riittävyys maankäytön suunnittelun näkökulmasta. Suunnittelutahojen suunnittelutoiminta ja suunnittelupäätös tulisi erottaa toisistaan, joka johtaisi yksinkertaiseen yhden kaavatason malliin. Yhden kaavatason malli mahdollistaisi maakuntien ja kuntien strategisien ja tarkempien toteutusta ohjaavien kaavamerkintöjen toteuttamisen yhteen kaavatietojärjestelmään, joka korostaisi suunnittelupäätösten merkitystä (Jama et al. 2018, s. 66)

Kaavoitusprosessi voidaan toteuttaa osallisten välisenä yhteistyönä, jolloin kaavoproessi on tehokas ja sujuva, eikä valituksia todennäköisesti synny. Kaavaan vaikuttavilla osallisilla saattaa olla eri näkemyksiä parhaasta mahdollisesta kaavasta alueelle, joten he haluavat kaavasta mahdollisimman hyvän itselleen. Ongelmana oman edun tavoittelussa kaavoituksen yhteydessä on erimielisyyksien ratkaisu. Hyvässä yhteishengessä toteutetussa kaavassa erimielisyydet käydään läpi yhteisissä keskusteluissa, ja päästään kaikkia tyydyttävään kompromissiratkaisuun, eikä valituksia synny. Jos kaavoitusta läpivievä osapuoli ajaa omaa etuaan kaavoituksessa ottamatta huomioon muiden osapuolten mielipiteitä ei erimielisyyksiä käydä läpi prosessissa, vaan osalliset, jotka eivät ole tyytyväisiä valittavat kaavasta. Valitusten takia kaavan käsittely kestää huomattavasti pidempään, ja kaava saatetaan palauttaa uudelleen laadittavaksi, jonka myötä prosessi alkaa alusta. Valituksien seurauksena kaavoitusprosessi pitenee. (Syrjänen 2005, s. 201)

Kaavoituksen välisten osapuolten yhteistyötä helpottaa muiden osapuolten tavoitteiden tunteminen. Kaavoituksen laatu ja prosessin sujuvuus paranee, kun kaavoitukseen osallistuvat kehittävät omaa osaamistaan ja vuorovaikutusta. (Rakli 2014, s. 9)

Kommunikoinnin seurauksena voidaan päästä yhteisymmärrykseen kaavoituksesta ja sen luonteesta. Palveleva kaavoitus on asiakaslähtöistä kaavoitusta, jossa päädytään kaikkia tyydyttävään lopputulokseen, sillä siinä pyritään ennakoivaan, kuuntelemaan ja vuorovaikutteiseen kaavoitusprosessiin. Palvelevassa kaavoituksessa kaavavalmisteluun yhteydessä sovitaan aikataulu kaavoituksen kestosta. Aikataulun myötä osapuolet voivat ennakoita kaavoitusta seuraavien työvaiheiden aikataulut oikein. Kaavoituksen edetessä maanomistaja ja kaavoittaja tekevät yhteistyötä pitäen toisensa ajan tasalla hankkeen ja suunnittelun etenemisestä. Yhteistyön selkeyttämiseksi osapuolten tulee sopia yhteyshenkilöt kaavoitushankkeelle, jotta vuorovaikutus on sujuvaa. Palvelevan kaavoituksen suunnitteluvaiheen aikana toimivasta yhteistyöstä muodostuu positiivinen mieli-kuva, mikä edesauttaa hankkeen onnistumista. (Rakli 2014, s. 11)

Kaavoitus koetaan usein hitaana ja jäykkänä prosessina, mikä on perusteltua suurten ja merkittävien kaavamuutosten tapauksessa. Suurissa ja merkittävissä kaavamuutoksissa vuorovaikutusta tuovat osallistavat keskustelut nopeuttavat prosessia valitusten tarpeen poistuessa. Pienet ja kuntatasolla merkityksettömät kaavamuutokset tulisi suorittaa rutiininomaisesti, jotta suurempien ja merkittävämpien kaavojen työstämiseen saataisiin paremmin resursseja. Pienestä kaavamuutoksesta esimerkkinä on pienet omakotitalotonttien kaavamuutokset. Tontinomistaja tietää, mitä haluaa ja kaavoittaja tietää, miten asiassa tulee toimia. Osallistumismenettelyä voitaisiin minimoida tapauksissa, joissa rakennusoikeus lisääntyy hieman tai ei yhtään, eivätkä naapurit vastusta. Tehokkuuden näkökulmasta sekä kaavoittaja että tontinomistaja hyötyvät kaavoitusprosessin nopeasta läpiviennistä. (Syrjänen 2005, s. 212)

Kaavoituksen vuorovaikutuksen kehityksen ongelmana on, että asukkaat eivät ole kiinnostuneita yhteisistä asioista. Jos kiinnostuneita kaavoitusprosessiin on vähän, asukkaiden osallistuminen voi olla sattumanvaraista ja arvaamatonta. Osallistumista, vuorovaikutusta ja valitusoikeutta tulisi tarkastella ja kehittää oikeusturvakokonaisuutena, jolla varmistetaan elinympäristön paraneminen. (Syrjänen 2005, s. 211)

Ympäristöministeriön osallistumisen seuranta- ja arviointihankkeen (OSSE) Tampereen osuudessa kerrotaan asukkaiden paikallistuntemuksen olevan oiva apu suunnittelijoille. Suunnittelijat ovat saaneet asukkailta uusia näkökulmia ja ideoita suunnitteluprosessiin. Osalliset eivät kuitenkaan ole yhteydessä luottamushenkilöihin, ellei kaavan suunnittelu etene heidän toivomallaan tavalla. (Teittinen & Blåfield 2005, s. 38)

Asukkaat eivät kuitenkaan tunne kaavoitusprosessia riittävän hyvin päättääkseen osallistumisesta sopivan kaavoitusvaiheen aikana, vaan osallistumista kaavoitukseen sääteli pääasiassa sopiva ajankohta tai järjestetyt asukastilaisuudet. Kaavoitusprosessin vaiheiden sisältöjen hahmottaminen vaatii kaavoitusprosessin tuntemista, eivätkä osalliset aina olleet tietoisia vaiheiden sisällöstä. Osallistujia motivoi kaavoitushankkeeseen osallistumiseen kiinnostus käynnissä olevaan kaavoitukseen ja sen epäkohtiin puuttuminen sekä oman asiantuntemuksen tuominen kaavoitukseen. Kaavoitushankekohtaisesti alueella asuminen oli suurin syy kaavoitusprosessiin osallistumiseen. (Teittinen & Blåfield 2005, s. 38)

Suunnitteluprosessiin on osallistumisen myötä tullut lisää avoimuutta ja kriittinen keskustelu prosessin kulusta on lisääntynyt. Kiinteistökehitysprosessin ongelmana nähdään tulevien asukkaiden, lasten ja vanhusten puute maankäytön suunnittelusta. Myös kaupungin toimintaan negatiivisesti suhtautuvat osalliset on vaikea saada mukaan maankäytön

suunnitteluun. Keskustelu kaavoitusvaihtoehdoista sekä pienissä että merkittävässä kaavoissa nähdään osallisten osalta kaikista mielekkäimpänä osallistumisvaiheena, mutta myös merkittävien kaavojen tavoitteiden asettamisessa voitaisiin hyötyä asukkaiden näkökulmista. Luottamushenkilöiden mielestä päätöksenteko on kiinteä osa kaavoitusprosessia, ja heidän tulisi osallistua mahdollisimman moneen kaavoitusprosessin vaiheeseen. Osalliset olivat tyytyväisiä keskustelun avoimuudesta ja tiedonsaannista, mutta kokivat, että asiat olivat päätetty jo ennen osallistumisen käynnistymistä, mikä vähentää osallisten kiinnostusta kaavoitukseen tulevien hankkeiden osallistumisesta. (Teittinen & Blåfield 2005, s. 39)

Tyypillisesti kaupungit järjestävät kaavoituksen alkuvaiheessa aloituskokouksen, joka aloittaa kaavahankkeen valmistelun. Aloituskokouksien sisällöstä, toteuttamistavoissa ja ajankohdassa on eroja, joten aloituskokous tunnetaan eri kunnissa eri tavoin. Yksittäisenä kaavoitusprosessin osan kehityksenä voidaan pohtia aloituskokouskäytäntöjen kehittämistä jakamalla aloituskokous kahteen aloituskokoukseen. (Rakli 2014, s. 30)

Ensimmäisessä aloituskokouksessa mukana ovat hankkeen kiinteistönomistajat ja kaavoittaja. Kokouksen tavoitteena on sopia omistajien ja kaupungin yhteistyöstä kaavahankkeen edistämiseksi. Kokouksessa sovitaan kaavahankkeen valmistelun tavoitteista, aikataulusta, tarvittavista selvityksistä, osapuolten vastuista, velvollisuuksista ja panoksesta, yhteyshenkilöistä ja yhteistyön toteuttamisesta sekä kustannuksista ja niiden jakautumisesta. Toisessa aloituskokouksessa ovat kaavoittaja ja kaupungin virastojen ja liikelaitosten edustajat. Toisen kokouksen tavoite on saattaa valmistelussa oleva kaavahanke kaupungin yksiköiden tietoon, jotta heidän kanssa tarvittava yhteistyö voidaan aloittaa kaavan sujuvan valmistelun varmistamiseksi. Virastot, yksiköt ja liikelaitokset voivat aloittaa omien suunnitelmien valmistelun samaan aikaan kaavan laadinnan kanssa, jotta kaikki suunnitelmat valmistuvat yhtä aikaa kaavan kanssa, ja ne voidaan ottaa huomioon kaavaluonnoksessa. (Rakli 2014, s. 30)

## 3.5 Kunnalliset kaavat

### 3.5.1 Yleiskaava

Yleiskaava on kunnan alueiden käytön kehitysväline, joka osoittaa alueiden käytön pääperiaatteet kunnassa yleispiirteisesti. Alueiden käytön pohjalta yleiskaava ohjaa kunnan yhdyskuntarakennetta ja maankäyttöä. Yleiskaava toimii pohjana yksityiskohtaisemalle asemakaavalle, mutta ohjaa myös rakentamista, jos rakennettavasta alueesta ei ole olemassa asemakaavaa. Alueen yleiskaavoitus on kunnan tehtävä. Yleiskaavoitus laaditaan koko kaupungin tai kaupunginosan tarkkuudella. (Tampereen kaupunki 2019a)

Yleiskaavassa otetaan huomioon esimerkiksi asumisen tarpeet ja palveluiden saataavuus, mahdollisuudet liikenteen tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen kestäväällä tavalla, rakennetun ympäristön vaaliminen ja virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys. Yleiskaavan tavoite on yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys. Yleiskaava ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle. (MKRL 132/1999 2019)

Yleiskaava on tarkennettavissa osayleiskaavaksi, jossa voidaan suunnitella kunnan maankäyttöä tarkemmin kuin koko kunnan kattavassa yleiskaavassa. Suuressa kaupungissa osayleiskaava voidaan laatia esimerkiksi keskustan suunnittelua varten. (Tampereen kaupunki 2019a)

Vaikka yleiskaava on kuntakohtainen, voidaan yleiskaava laatia myös kuntien yhteistyönä. Pirkanmaan alueella esimerkkinä kuntien välisestä yhteistyöstä toimii Vuoreksen alueen osayleiskaava, joka on suunniteltu Tampereen ja Lempäälän yhteistyönä (Tampereen kaupunki 2019a).

Kun yleiskaava laaditaan kuntien yhteistyönä, yleiskaavalla voidaan poiketa tavallista enemmän seutu- tai maakuntakaavasta, mutta se vaatii perusteluita syitä. Jos ylemmän tason kaavoituksesta poiketaan, yhteisen yleiskaavan tulee sopeutua maakuntakaavan kokonaisuuteen ja ottaa soveltuvien osin huomioon maakuntakaavan sisältövaatimukset. (MKRL 132/1999 2019)

### 3.5.2 Asemakaava

Asemakaava on alueiden käytön yksityiskohtaista rakentamista, järjestämistä ja kehittämistä varten laadittu kaava. Asemakaava osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ohjaamalla rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten ohjaustavoitteiden edellyttämällä tavalla. Paikallisia ohjaustavoitteita ovat esimerkiksi maisema- ja kaupunkikuva sekä olemassa olevan rakennuskannan käytön edistäminen. (MKRL 132/1999 2019)

Asemakaavalla määritellään yksityiskohtaisesti alueen käyttötarkoitus. Asemakaavassa määritellään esimerkiksi rakennusten, pysäköintialueiden ja leikkipaikkojen sijainti kiinteistössä. Asemakaavassa määritellään myös rakennuksen korkeus, kerrosala ja julkisivumateriaali. (Tampereen kaupunki 2019a)

### **3.6 Kaavoituksen kustannukset**

Asemakaavan ongelmana koetaan liiallinen yksityiskohtaisuus. Kaavoituksen yksityiskohtaisuuden seurauksena seuraa kallista rakentamista, kuten myös kallis kaavoitusprosessi, sillä kaavat laaditaan useiden selvityksien seurauksena useaan kertaan. Nykyinen monivaiheinen kaavoitusmalli sisältää yleiskaavan, asemakaavan, rakennustapaohjeen ja rakennusprosessin. Nykyisestä kaavoitusmallista voitaisiin siirtyä kaksivaiheiseen kaavoitusmalliin, joka vähentäisi usean päällekkäisen kaavan vaatimaa työtä, mutta kaavoituksen löystyessä ongelmaksi voisi muodostua rakennusliikkeiden ja rakennuttajien ahneus, mikä pilaisi kaupunkisuunnittelun ja maiseman halvoilla rakenneratkaisuilla. Kaksivaiheisessa mallissa yleis- ja asemakaavat yhdistyisivät uuteen kaavasunnitelmaan ja vahvistettuun rakennuslupaprosessiin. (Herrala 2017)

Kaavan valmistelussa tulisi arvioida kaavan aiheuttamia hankekohtaisia toteuttamiskustannuksia, jotta kaavoittajan ja omistajan kokonaisvaltainen kustannustietoisuus parani. Arviointi vastaisi kysymyksiin, mitä kustannuksia on aiheutumassa ja kenen maksettavaksi ne tulevat. (Rakli 2014, s. 14)

Kaupunki arvioi kaavan taloudellisuutta kaavatalouslaskelmissa, joissa arvioidaan esimerkiksi infran toteuttamiskustannuksia, ja tarvittaessa suunnitelmia voidaan tarkentaa. Kiinteistönomistaja haluaa myös arvioida hankkeen taloudellisuutta omalta osaltaan jatkuvasti ja myös kaavoitusprosessin aikana, mutta usein kiinteistönomistajalla ei ole mahdollisuutta arvioida omia kustannuksiaan, sillä kaavoitus toteutetaan kunnan sisäisenä työnä. Myöskään kaavamääräyksen kustannusvaikutuksia ei välttämättä oteta huomioon päätöksiä tehtäessä. Vuorovaikutusta osallisten välillä tarvitaan myös kaavoituksen aiheuttamien kustannusten tapauksessa, jotta omistaja pystyisi arvioimaan kaavaluonnoksen taloudellisuutta hankkeen alusta alkaen, ja kaavoittaja voisi esittää suunniteltujen kaavamääräysten tarpeen ja taustat. Kaavan toteutettavuus paranee, kun kaavan taloudellisuutta arvioidaan kaavoittajan ja omistajan välillä koko kaavaprosessin ajan. (Rakli 2014, s. 14)

## 4. KIINTEISTÖKEHITYKSEN LUPA-ASIAT

### 4.1 Rakentamiseen tarvittavat luvat

#### 4.1.1 Rakennuslupa

Rakennuslupa vaaditaan sekä uudis- että korjausrakentamisen tapauksissa. Rakennusluvan arvioitu käsittelyaika Tampereella on noin neljä kuukautta. Viranhaltijapäätöksissä lainvoimaisuusaika on neljätoista vuorokautta ja lautakuntapäätöksissä kolmekymmentä vuorokautta päätöksen antamisesta. (Tampereen kaupunki 2018a)

Projektin luvansaantimahdollisuudet kannattaa selvittää mahdollisimman aikaisin, jotta mahdollisesti tarvittavat muutokset selviäisivät riittävän aikaisessa vaiheessa. Pääpiirustusten laadinnan jälkeen suunnittelun ollessa pitkällä, on aika aloittaa luvanhaku. Rakennusluvan hakeminen kannattaa antaa pääsuunnittelijan vastuulle, sillä ammattilaisen suorittamana luvanhaku on sujuvampaa. (Lupapiste 2019a)

#### 4.1.2 Toimenpidelupa

Rakennuksena ei pidetä kooltaan vähäisiä ja kevytrakenteisiä rakennelmia, ellei niillä ole erityisiä ympäristöllisiä tai maankäytöllisiä vaikutuksia. Toimenpideluvat voidaan korvata kokonaan tai osittain kunnan rakennusjärjestyksessä ilmoitusmenettelyllä. (RT 11-10781 2002, s. 8)

Vähäisissä hankkeissa, kuten rakennelmat, aidat ja julkisivumuutokset rakennusluvan sijasta hanke käsitellään toimenpidelupana. Hakemukseen liitetään piirustukset, kuten tontin asemapiirros ja hankekohtaisesti pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustukset sekä havainnekuvat. Hakemukseen liitetään myös naapurien kuuleminen. Toimenpideluvan käsittelyaika Tampereella on noin kuukausi, joten se on huomattavasti rakennuslupaa nopeampi, mutta lomakaudet saattavat pidentää käsittelyä. (Tampereen kaupunki 2018b)

Rakentamisen ohjauksen ja valvonnan tarve sekä ympäristövaikutukset ratkaisevat, milloin rakennuskohdetta pidetään rakennuksena tai milloin niihin sovelletaan toimenpidelupasäädöksiä. Rakennusluvan ja toimenpiteen välinen raja on rakennusvalvontaviranomaisen ratkaistavissa. (RT 11-10781 2002, s. 6)

### 4.1.3 Ilmoitusmenettely

Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että rakennustoimenpiteeseen voidaan ryhtyä ilman rakennus- tai toimenpidelupaa merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäisen rakentamisen tapauksessa, kun asianomainen on tehnyt sitä koskevan ilmoituksen kunnan rakennusviranomaiselle. Kuitenkin kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee edellyttää rakennus- tai toimenpidelupaa, jos se on yleisen edun tai naapureiden oikeusturvan kannalta tarpeellista. (RT 11-10781 2002, s. 9)

Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jos neljäntoista päivän kulluttua ilmoituksen vastaanottamisesta rakennusvalvontaviranomainen ei ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen. Ilmoituksentekijältä voidaan edellyttää naapurien suostumusta liitettynä ilmoitukseen. (RT 11-10781 2002, s. 9)

## 4.2 Lupahakemuksen käsittely

Lupahakemus otetaan käsittelyyn alueen lupavalmistelijan toimesta, mutta hakemuksen käsittely ei ala heti lupahakemuksen jättämisestä, sillä hakemukset käsitellään niiden jättämisjärjestyksessä, mikä aiheuttaa viivettä luvansaantiin. Luvan käsittely Tampereella jonotusaikoinen vie alueesta ja ruuhkatilanteesta riippuen yhdestä neljään kuu-kautta. Kun lupahakemus on otettu käsittelyyn, se lähetetään lausunnoille eri viranomaisille. Mahdollisia viranomaisia ovat esimerkiksi kaupunkimittaus, paloviranomainen, museotoimi, kaavoitus ja terveysturvatoimi. Lupahakemuksen käsittelyn pohjalta rakennusvalvonnan viranhaltijat tekevät lupapäätöksen, joista laaditaan viikoittain julkipanelistat, jotka laitetaan nähtäville rakennusvalvonnan ilmoitustaululle. Luvan on oltava lainvoimainen ennen kuin rakentamista voidaan aloittaa. (Tampereen kaupunki 2016)

Rakennuslupa on lainvoimainen, kun lupapäätökseen liittyvä muutoksenhaku-aika on kulunut loppuun eikä muutosta ole haettu, se on jätetty tutkimatta tai hylätty. Viranomaispäätöksen lainvoimaisuutta voi tiedustella puhelimitse rakennusvalvonnan toimistosta muutoksenhakuajan päätyttyä. (Tampereen kaupunki 2016)

Luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja maksaa kunnalle kunnan hyväksymän taksan mukaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä. Lupaprosessin yhteydessä peritään esimerkiksi rakennuskohtainen perusmaksu, maksut vastaavien työnjohtajien hyväksymisestä ja purkamisilmoituksesta. Lupapäätöksen maksu peritään yhdellä kertaa, ja se kattaa myös rakennustyön aikaisen viranomaisvalvonnan. (RT 11-10781 2002, s. 5)

Lupaviranomainen voi antaa luvan rakennustyön suorittamiseen osittain tai kokonaan ennen kuin lupapäätös on saanut lainvoiman. Lupia, joihin aloittamisoikeus pätee ovat



rakennuslupa, toimenpidelupa, maisematyöluva, yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamispäätös ja sen muuttaminen sekä vähäisten laitteiden sijoittamispäätös. Aloittamisoikeutta varten hakijan tulee asettaa hyväksyttävä vakuus vahinkojen, haittojen ja kustannuksien korvaamisesta, joita luvan muuttaminen tai päätöksen kumoaminen voi aiheuttaa. Vakuuden määrä ja laatu ovat viranomaisten päätettävissä. Valitusviranomaisen voi kieltää kunnan viranomaisen myöntämän aloitusoikeuden täyttöönpäätös. (RT 11-10781 2002, s. 5)

### 4.3 Lupapiste

Rakennuslupaprosessi on aktiivisesti siirtynyt sähköiseen muotoon lupapisteen muodossa. Lupapiste on rakennetun ympäristön lupa-asiointia varten luotu verkkopalvelu, jota käytetään ympäri Suomen 189 kunnan toimesta ja lisää kuntia siirtyä lupapisteen käyttäjiksi jatkuvasti. (Lupapiste 2019b)

Hankkeen luvanhaku alkaa kirjautumisella ja hankkeen luomisella. Hankekohtaisesti valitaan sijainti ja päätoimenpide, jonka jälkeen voidaan hankkeesta tehdä kysely tai luoda hakemus aiempien valintojen pohjalta. Hankkeeseen kutsutaan tarpeelliset tahot, jotka voivat hyväksyä hankekutsun. Osapuolten tiedot voidaan tuoda hakemukselle ja he saavat muokkausoikeudet hakemukselle. Sähköisen kutsun hyväksyminen poistaa perinteisen valtakirjan tarpeen. Hankkeesta tallennetaan siihen liittyvät tiedot ja dokumentit, ja kaikki hakemukseen kirjoitetut tiedot tallentuvat automaattisesti ja hakemuksen täyttööä voi jatkaa myöhemmin. (Lupapiste 2019c)

Hankkeesta voi tarvittaessa kysyä neuvoa hankekohtaisen keskusteluikkunan kautta. Hakemuksen ollessa valmis ja sisältäessä hankkeelle vaadittavat tiedot se jätetään viranomaiselle. Naapureita kuullaan tarvittaessa hakemuksen jättämisen yhteydessä ja viranomaisen saa tiedon naapurien kuulemisesta sähköpostiin. Naapurien kuuleminen onnistuu myös sähköpostin avulla, mutta kunta kuulee naapureita sähköpostitse lupapisteen valinnan kautta. Viranomaisen voi tarvittaessa pyytää lausuntoja muilta viranomaisilta hankkeeseen liittyen ja lausunnot löytyvät hankkeen tiedoista. Hankkeesta annetut päätökset ja lupavaatimukset löytyvät lupapisteestä, ja viranomaisen päätöksestä tulee ilmoitus myös sähköpostitse. Rakentamisen aikainen asiointi onnistuu lupapisteessä tarpeellisten tietojen ja dokumenttien avulla, joihin tarvittaville työnjohtajille on mahdollista lisätä oikeudet. Hankkeen päätyttyä hanke kuitataan päättyneeksi lupapisteen palvelussa. (Lupapiste 2019c)

Lupapisteen käyttö on hakijalle ilmaista. Kunta perii hakemuksen käsittelystä ja päätöksen tekemisestä taksojensa mukaisesti. (Rakentaja.fi 2016)

Rakennuslupaprosessin seuranta on tehty helpommaksi Lupapisteen palveluissa. Palvelussa näkee mitkä suunnitelmat ovat kunnossa ja mitä toimenpiteitä odotetaan tehtäväksi. Ajantasaiset tiedot ja suunnitelmat ovat kaikkien hankkeen osapuolten saatavilla. (Rakentaja.fi 2016)

#### **4.4 Lupamenettelyn tehokas toteuttaminen**

Rakennuslupaprosessi voi olla kiinteistökehitysprosessin hidastava pullonkaula. Jotta rakennuslupaprosessi saadaan sujuvasti läpivietyä, tulee lupaprosessiin lähteä riittävän aikaisin. Varmuuden rakennusluvan hankkimiseen saa kätevästi ottamalla yhteyttä kunnan rakennusviranomaisiin. Yhteydenotolla saadaan selvyys hanketta mahdollisesti rajoittavista säännöistä ja määräyksistä. (Rakennuslupa.fi 2019)

Rakennuksen suunnittelua varten on hyvä olla tiedossa kaikki tarpeelliset perustiedot esimerkiksi alueella vallitsevasta kaavoitustilanteesta ja -määräyksistä. Suunnittelun yksinkertaistamiseksi tulee yhteydenotto rakennusviranomaisiin suorittaa ennen suunnittelun luonnosvaihetta, jolloin lupamenettelyäkin voidaan nopeuttaa. Ottamalla yhteyden jo ennen kiinteistön lopullista hankintapäätöstä saadaan tieto hanketta rajoittavista tekijöistä, jolloin kiinteistön hankinta voidaan vielä peruuttaa. (Rakennuslupa.fi 2019)

## 5. YHTEENVETO

Kaavoitus ja luvanhanhinta ovat kunnan rakentamista ohjaavia prosesseja, jotka koskevat jokaista kiinteistökehityshanketta. Molemmat prosessit voivat heikosti läpivietyinä johtaa hankkeen viivästymiseen tai peruuntumiseen. (Ympäristöministeriö 2018)

Kaavoitusprosessi on maankäytön suunnitteluprosessi, joka on itsessään toimiva, mutta sitä voidaan tehostaa osallisten aktivoinnilla ja osallistamisella. Asukkaiden osallistaminen kaavoitukseen tuo suunnitteluun aluetuntemusta, jonka avulla voidaan luoda tehokas ja räätälöity asemakaava kaavoitetulle alueelle. Asukkaiden osallistaminen on vaikeaa, sillä asukkaat eivät tunne kaavoitusprosessia ja asukkaiden tahtotila kaavoituksen vaikuttamiseen on hyvin satunnaista. Kaavoitukseen osallistuneet osalliset ovat OSSE-hankkeen perusteella olleet tyytyväisiä tarjottuihin osallistumistapoihin. Ongelma osallistamisessa on asukkaiden kiinnostuksen herättäminen. Asukkaiden osallistamisen puute tai näennäinen osallistaminen johtavat tyytymättömyyteen kaavoitusprosessissa, joka johtaa valitukseen. Vuorovaikutuksen riittämättömyys ja tunne, ettei kaavaan voi vaikuttaa, ajaa osallisia valitukseen, jotka voitaisiin välttää hyvin toteutetulla vuorovaikutuksella. Valitusten myötä prosessi hidastuu merkittävästi ja kaavoituksen tehokkuus kärsii. (Teitinen & Blåfield 2005, s. 38)

Kaavoitus tuottaa kuntatasolla kaksi kaavaa, yleiskaavan ja asemakaavan. Kammi-hankkeessa kaavatasojen vähentäminen ja prosessin yksinkertaistaminen sai kannatusta lähes kaikilta hankkeeseen osallistuneilta. Yhden kaavatason mallissa merkintöjä voidaan tuottaa skaalautuvasti samalle mallille, joka vastaa kahta perinteistä kaavatasoa. Yhden kaavatason malli vähentäisi kaavoituksessa tapahtuvaa päällekkäistä työtä tehostaen kaavoitusprosessia. (Jama et al. 2018, s. 66)

Rakentamisen säännöstely kaavoituksella tietää suuria rakennuskustannuksia rakennusliikkeelle, joka näkyy esimerkiksi asuntojen hinnoissa. Yhdistetty yleis- ja asemakaava johtaisi sekä työn tarpeen pienenemiseen, että rakentamiseen vaikuttavan kaavoituksen säännöstelyn löystymiseen. Kaavoituksen löytyessä asunnoista tulee halvempia. (Herrala 2017)

Rakennuslupalpalvelut ovat siirtymässä Lupapisteen sähköiseen palveluun (Lupapiste 2019b). Rakennusluvan hankinta on kehittynyt sähköiseen muotoon, mutta kaikki kunnat eivät ole siirtyneet vielä Lupapisteen palveluihin. Lupapisteen palveluiden standardisointi on todennäköinen tulevaisuuden kehityssuunta luvanhanhinnan parissa.

Hankekohtaisesti rakennuslupaprosessin suurin ongelma on prosessin liian myöhäinen käynnistäminen tai liian myöhäinen yhteydenotto rakennusviranomaisiin. Rakentamaan ryhtyvällä tulisi olla tietämys alueen kaavoituksesta ja määräyksistä, jotka voi varmistaa kunnan rakennusviranomaiselta hankkeen alkuvaiheissa. Rakennusviranomaisen osaa kertoa onko rakennushanke mahdollinen alueelle ennen hankkeeseen ryhtymistä, jotta hankkeeseen ei laiteta turhia resursseja. (Rakennuslupa.fi 2019)

# LÄHTEET

Helsingin kaupunki (2019a). Kaavoituksen tavoitteet. Saatavissa: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/kaavoituksen-tasot/kaavoitus/>

Helsingin kaupunki (2019b). Kaavoituksen tasot. Saatavissa: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/kaavoituksen-tasot/>

Herrala, O. (2017). Asuntojen hinta alemmas? ”Korjatkaa kaavoitusta”. Kauppalehti. Saatavissa: <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/asuntojen-hinta-alemmas-korjatkaa-kaavoitusta/acbd4466-ab14-3cfa-92d5-05b5b05ff631>

Jama, T., Lehtovuori, P., Rajaniemi, J., Siikonen, M., Mäntynen, J., Rantanen, A., Joutsiniemi, A., Koskela, K., Kärkinen, T., Saarikoski, P. & Saarniaho, K. (2018). Ideoita kaavoituksen sisällön uudistamiseen – Kaavojen merkintöjen ja määräysten kehittäminen (KAMMI-hanke). Ympäristöministeriö, Saatavissa: <http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/160505>

Kiiras, J. & Tammilehto, S. (2014). Kiinteistökehitys. 4. painos, Aalto-yliopisto, Rakennustekniikan laitos.

Lupapiste (2019a). Rakennuslupa pähkinänkuoressa. Saatavissa: <https://www.lupapiste.fi/info/rakennuslupa-pahkinankuoressa>

Lupapiste (2019b). Lupapiste Saatavissa: <https://www.lupapiste.fi/>

Lupapiste (2019c). Lupapisteen prosessi. Saatavissa: <https://www.lupapiste.fi/info/lupapisteen-prosessi>

MKRL 132/1999 (2019). Maankäyttö- ja rakennuslaki. Finlex. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132#L5P39>

Rakennuslupa.fi (2019). Rakennuslupa.fi. Saatavissa: <http://www.rakennuslupa.fi/>

Rakentaja.fi (2016). Rakennuslupien hakeminen onnistuu nyt verkossa. Saatavissa: [https://www.rakentaja.fi/artikkelit/11364/hae\\_rakennuslupa\\_helposti\\_verkossa.htm](https://www.rakentaja.fi/artikkelit/11364/hae_rakennuslupa_helposti_verkossa.htm)

Rakli (2014). Asemakaavoituksen ja kiinteistökehityksen vuorovaikutuksen kehittämistä. Saatavissa: <https://www.rakli.fi/yhdyskunta/maankaytto-ja-kaavoitus.html>

RT 11-10781 (2002). Luvan hakeminen rakentamiseen. Rakennustieto OY. Saatavissa: [https://kortistot.rakennustieto.fi/kortit/RT%2011-10781?query=rakennuslupa&external\\_system=Juha&page=1](https://kortistot.rakennustieto.fi/kortit/RT%2011-10781?query=rakennuslupa&external_system=Juha&page=1)

Syrjänen, O. (2005). Osallistuminen, vuorovaikutus ja muutoksenhaku kaavoituksessa. 1. painos, Rakennustieto Oy, Tammerpaino Oy, Tampere.

Tampereen kaupunki (2016). Lupahakemuksen käsittely. Saatavissa <https://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/rakennusvalvonta/rakentamiseen-tarvittavat-luvat/rakennuslupa/lupahakemuksenkasittely.html>

Tampereen kaupunki (2018a). Rakennuslupa. Saatavissa: <https://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/rakennusvalvonta/rakentamiseen-tarvittavat-luvat/rakennuslupa.html>

Tampereen kaupunki (2018b). Vähäiset hankkeet. Saatavissa: <https://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/rakennusvalvonta/rakentamiseen-tarvittavat-luvat/vahaiset-hankkeet.html>

Tampereen kaupunki (2019a). Kaavoituksen tasot. Saatavissa: <https://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/kaavoituksen-tasot.html>)

Tampereen kaupunki (2019b). Kaavoituksen kulku ja osallistuminen Saatavissa: <https://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/kaavoituksen-kulku-ja-osallistuminen.html>

Teittinen, O. & Blåfield, H. (2005). Osallistumisen seuranta ja arviointi kaavoituksessa Case Tampere. Tampereen kaupunki Saatavissa: [https://www.tampere.fi/liitteet/5bvCTzWd3/OSSE\\_loppuraportti.pdf](https://www.tampere.fi/liitteet/5bvCTzWd3/OSSE_loppuraportti.pdf)

Törmänen, E. (2017). Suomalaisten omaisuus on kiinni rakennuksissa – silti niiden annetaan rapistua vapaasti. Tekniikka & talous Saatavissa: <https://www.tekniikkatalous.fi/tekniikka/rakennus/suomalaisten-omaisuus-on-kiinni-rakennuksissa-silti-niiden-annetaan-rapistua-vapaasti-6633005>

VTT, (2005). Asuinrakennukset vuoteen 2025. Saatavissa: [https://www.vtt.fi/inf/julkaisut/muut/2005/asuinrakennukset\\_vuoteen\\_2025.pdf](https://www.vtt.fi/inf/julkaisut/muut/2005/asuinrakennukset_vuoteen_2025.pdf)

Ympäristöhallinto (2013). Kaavoituksen eteneminen. Ympäristöhallinto Saatavissa: [https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto\\_ja\\_kaavoitus/Kaavoituksen\\_eteneminen](https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Kaavoituksen_eteneminen)

Ympäristöministeriö (2018). Maankäytön suunnittelun ohjaus – tavoitteena hyvinvoiva elinympäristö. Ympäristöministeriö, Saatavissa: [https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Maankaytto\\_ja\\_rakentaminen/Maankayton\\_suunnittelun\\_ohjaus](https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Maankayton_suunnittelun_ohjaus)